MOHD ABDUL FADHIL ABDUL LATIF lwn.
PENTADBIR TANAH DAERAH KUALA TERENGGANU

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
ABDUL RAHMAN SEBLI HMR
ZALEHA YUSOF HMR
MARY LIM HMR
[RAYUAN SIVIL NO: T-01(A) 254-07-2017]
18 SEPTEMBER 2018

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan Tanah – Pampasan – Permohonan pampasan untuk bangunan atas tanah ditolak – Sama ada melanggar kategori kegunaan dan syarat nyata tanah – Tanah mula diberi milik sebelum Kanun Tanah Negara ('KTN') berkuat kuasa – Sama ada tertakluk pada syarat tersirat bahawa kegunaan tanah untuk tujuan pertanian sahaja – Proviso bawah s. 53(2) KTN – Sama ada mengecualikan bahagian tanah yang bersamanya terdapat bangunan yang didirikan secara sah sebelum KTN berkuat kuasa – Sama ada pampasan wajar diberi untuk kehilangan bangunan – Akta Pengambilan Tanah 1960, Jadual Pertama, perenggan 2(e) – Perlembagaan Persekutuan, per. 13*

Rayuan ini melibatkan pengambilan tanah yang di atasnya terdapat sebuah bangunan rumah kedai dua tingkat separuh kekal ('rumah dua tingkat'). Perayu, antara lain, menuntut pampasan atas nilaian rumah dua tingkat itu. Namun, tuntutan itu ditolak oleh Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') atas alasan bahawa tanah tersebut telah dinilai sebagai tanah berpotensi untuk pembangunan. Nilaian tanah tersebut mencerminkan nilai pasaran untuk kegunaan tertinggi dan terbaik dan oleh itu, nilaian tanah tidak boleh mengambil kira nilaian bangunan. Tidak berpuas hati, perayu memfailkan rayuan ini. Perayu menghujahkan, antara lain, bahawa (i) HMT khilaf apabila gagal mengambil kira peruntukan perenggan 2(e) Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta') yang menyatakan bahawa perkara yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan pampasan ialah tuan tanah terpaksa berpindah tempat kediaman atau tempat perniagaannya akibat pengambilan tanah itu; dan (ii) tidak benar untuk menyatakan rumah dua tingkat itu melanggar syarat hartanah kerana tanah tersebut bukan tanah kategori pertanian, sebaliknya, dokumen hak milik hanya menyebut kategori tanah sebagai 'Tiada' dengan syarat nyata sebagai 'Kampung' dan tiada apa-apa catatan dalam hak milik yang melarang pembinaan apa-apa bangunan atas tanah itu.

Diputuskan (membenarkan rayuan dengan kos; mengetepikan keputusan Mahkamah Tinggi)
Oleh Zaleha Yusof HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Rayuan ini bukan semata-mata kerana ketidakcukupan pampasan yang diawardkan tetapi terhadap award yang tidak diberi untuk rumah dua tingkat itu, yang pada pendapat HMT, melanggar kategori kegunaan dan syarat nyata tanah. Selanjutnya, memandangkan tanah tersebut telah

dinilai sebagai tanah berpotensi untuk pembangunan, nilaiannya tidak boleh mengambil kira nilaian bangunan. Oleh itu, alasan penolakan pemberian pampasan terhadap rumah dua tingkat itu ternyata melibatkan perkara undang-undang yang perlu dihalusi dan bukan semata-mata perkara fakta. (perenggan 23 & 24)

(2) Oleh sebab tanah tersebut mula diberi milik pada tahun 1958, sebelum berkuat kuasanya Kanun Tanah Negara ('KTN'), ss. 53(1) dan (2) KTN terpakai. Seksyen 53(2) memperuntukkan bahawa apabila KTN berkuat kuasa, tanah tersebut tertakluk pada syarat tersirat bahawa tanah itu hendaklah digunakan untuk tujuan pertanian sahaja. Walau bagaimanapun, proviso pada s. 53(2) memperuntukkan bahawa syarat tersirat itu tidak terpakai pada mana-mana bahagian tanah yang bersamanya terdapat bangunan yang didirikan secara sah sebelum KTN berkuat kuasa. Oleh itu, kewujudan rumah dua tingkat itu bukan tidak sah kerana kewujudannya tidak melanggar mana-mana syarat nyata yang pada ketika itu sememangnya tiada. (perenggan 26, 27, 30 & 31)

(3) Seksyen 52(2) KTN, antara lain, bertujuan memelihara kesahan bangunan yang didirikan atas tanah seperti tanah tersebut sebelum KTN berkuat kuasa. Mentafsirkan sebaliknya akan membawa ketidakadilan pada pihak-pihak, yang tentunya bukan niat penggubal undang-undang. Justeru, HMT terkhilaf apabila tidak memberi pampasan untuk rumah dua tingkat itu. Kegagalan HMT mengawardkan pampasan untuk rumah dua tingkat itu menjadikan pampasan yang diberi tidak mencukupi, yang jelas melanggar per. 13 Perlembagaan Persekutuan. (perenggan 33 & 34)

(4) Dalam alasan penghakimannya, HMT tidak menyentuh langsung perenggan 2(e) Jadual Pertama Akta. Perenggan 2(e) mematikan dapatan HMT yang memutuskan nilaian tanah tersebut tidak boleh mengambil kira nilaian bangunan kerana tanah tersebut telah dinilai sebagai berpotensi pembangunan dengan nilaian tertinggi dan terbaik. Akibat daripada pengambilan tanah tersebut, perayu terpaksa memindahkah perniagaannya. Oleh itu, perayu perlu dipampas atas kehilangan rumah dua tingkat itu. (perenggan 33 & 34)

English *Headnotes*

This appeal was in relation to an acquisition of a piece of land on which a double storey semi-permanent shophouse building ('double storey house') was erected. The appellant, amongst others, claimed for compensation based on the value of the double storey house. However, the High Court Judge ('HCJ') rejected the claim on the ground that the land had been valued as having the potential of being developed. The valuation reflected the market value for the highest and the best use and therefore, the value of the land should not take into account the value of the building thereon. Dissatisfied, the appellant filed the appeal. The appellant contended, *inter alia*, that (i) the HCJ erred in failing to take into account the provision of para. 2(e) of the First Schedule of the Land Acquisition Act 1960 ('LAA') which provides

that the matter that has to be taken into consideration in the determination of compensation is that the owner of the land will be compelled to change his residence or place of business in consequence of the acquisition; and (ii) it was not correct to say that the double storey house breached the land condition as the land was not categorised as agriculture land, but the documents of land title only mentioned that category of land as 'Tiada' with express condition as 'Kampung' dan there were no other notes in the title prohibiting erection of any building on the land.

Held (allowing appeal with costs; setting aside decision of High Court)
Per Zaleha Yusof JCA delivering the judgment of the court:

(1) The appeal was not merely for insufficiency of compensation awarded but against the award that was not given for the double storey house which, in the HCJ's view, breached the category of use and express conditions of the land. Further, as the land had been valued as having the potential of being developed, the valuation should not include value of the building. Therefore, the reason for the rejection of the compensation for the double storey house was clearly related to matter of law which must be carefully assessed and was not merely a matter of fact.

(2) As the land had been alienated in 1958, before the commencement of the National Land Code ('NLC'), s. 53(1) and (2) of the NLC applied. Section 53(2) provides that upon the commencement of the NLC, the land is subject to the implied condition that the land must be used for agricultural purpose only. However, the proviso to s. 53(2) provides that the implied condition is not applicable to any part of the land on which any building has been lawfully erected before the commencement of the NLC. Hence, the existence of the double storey house was not illegal as it did not breach any express condition which was never in existence at the material time.

(3) Section 52(2) of the NLC, amongst others, is intended to preserve the validity of the building which has been erected on a land before the commencement of the NLC. To interpret it otherwise would lead to injustice to the parties, which could not have been the intention of the drafters. Hence, the HCJ erred in denying compensation for the double storey house. The HCJ's failure to award compensation for the double storey house resulted in the compensation being insufficient, which clearly violated art. 13 of the Federal Constitution.

(4) In his grounds of judgment, the HCJ did not touch on para. 2(e) of the First Schedule of the LAA. Paragraph 2(e) rebutted the HCJ's finding in holding that the value of the land should not include the value of the building as the land had been valued as having the potential of being developed with the highest and the best value. As a consequence of the acquisition, the appellant was compelled to change his place of business. Therefore, the appellant must be compensated for the loss of the double storey house.

Kes-kes yang dirujuk:

Calamas Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Batang Padang [2011] 5 CLJ 125 FC ***(dirujuk)***

Chim Ken Yu lwn. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah, Melaka [2012] 1 LNS 41 HC ***(dirujuk)***

Garden City Development Bhd v. Collector of Land Revenue, Federal Territory [1982] CLJ 346; [1982] CLJ (Rep) 20 PC ***(dirujuk)***

Koriah Sudar v. Pentadbir Tanah Kuala Langat [2013] 5 CLJ 571 CA ***(ditolak)***

Polywell Development Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru, Johor [2014] 5 CLJ 129 CA ***(ditolak)***

Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case [2017] 5 CLJ 526 FC ***(dirujuk)***

Syed Hussain Syed Junid & Ors v. Pentadbir Tanah Negeri Perlis [2013] 9 CLJ 152 FC ***(ditolak)***

Tan Wei Mia & Ors v. Pentadbir Tanah Daerah Gombak & Anor [2016] 7 CLJ 722 CA ***(dirujuk)***

United Malacca Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah & Other Applications [2002] 4 CLJ 177 FC ***(dirujuk)***

Zawasima Sdn Bhd v. Superintendent of Lands & Surveys Kuching Division [2006] 7 MLJ 488 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Federal Constitution, art. 13

Land Acquisition Act 1960, ss. 40D(3), 49(1), First Schedule paras 1(3A), 2(e)

National Land Code, ss. 5, 52(2), 53(1), (2), (3), 108, 115, 124

Bagi pihak perayu - Fozi Addhwa Mohamad Fozi; T/n Nordin Kassim & Aziz

Bagi pihak responden - Azhar Abdul Hamid; Penasihat Undang-undang Negeri, Terengganu

[Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu; Rujukan Tanah No: TA-15-21-02-2017 (ditolak).]

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Zaleha Yusof HMR:

[1] Ini ialah suatu rayuan yang melibatkan pengambilan tanah yang dikenali sebagai GM1142, Lot 1248, Mukim Cabang Tiga, Daerah Kuala Terengganu, Terengganu (tanah tersebut). Di atas tanah tersebut terdapat suatu bangunan rumah kedai dua tingkat separuh kekal (rumah dua tingkat). Di Mahkamah Tinggi, perayu telah antara lainnya menuntut pampasan ke atas nilaian rumah dua tingkat itu. Namun untuk tuntutan ini, ia telah ditolak oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana pada 21 Jun 2017 atas alasan bahawa rumah dua tingkat itu melanggari kategori kegunaan dan syarat nyata tanah tersebut serta bahawa tanah tersebut telah dinilai sebagai tanah berpotensi pembangunan. Oleh itu, mengikut Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana, nilaian tanah tersebut telah mencerminkan nilai pasaran untuk kegunaan tertinggi dan terbaik. Maka nilaian tanah tidak boleh mengambil kira nilaian bangunan.

[2] Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu telah bergantung kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Syed Hussain Syed Junid & Ors v. Pentadbir Tanah Negeri Perlis* [2013] 9 CLJ 152 dan kes *Calamas Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Batang Padang* [2011] 5 CLJ 125 serta kes Mahkamah Rayuan *Koriah Sudar v. Pentadbir Tanah Kuala Langat* [2013] 5 CLJ 571.

[3] Tidak berpuas hati dengan keputusan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu, perayu lalu memfailkan rayuan di mahkamah ini.

[4] Setelah mempertimbangkan hujahan kedua-dua pihak secara oral dan bertulis, dan meneliti ikatan-ikatan dokumen yang difailkan, kami telah membenarkan rayuan ini atas alasan yang akan dinyatakan di bawah.

Hujahan Pihak-pihak

[5] Peguam pihak perayu yang terpelajar telah berhujah bahawa Mahkamah Tinggi telah khilaf apabila gagal mengambil kira peruntukan perenggan 2(e) Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) yang menyatakan bahawa antara perkara yang hendaklah dipertimbangkan dalam menentukan pampasan ialah tuan tanah terpaksa berpindah tempat kediaman atau tempat perniagaannya akibat daripada pengambilan tanah itu. Dalam hal ini, perayu sememangnya telah terpaksa berpindah keluar daripada tanah tersebut yang mengandungi rumah dua tingkat itu. Akibatnya perayu telah tidak diberikan pampasan yang memadai berlawanan dengan per. 13 Perlembagaan Persekutuan seperti yang ditekankan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case* [2017] 5 CLJ 526; [2017] 3 MLJ 561.

[6] Seterusnya peguam cara pihak perayu yang terpelajar itu juga berhujah bahawa adalah tidak benar yang rumah dua tingkat itu telah melanggari syarat hartanah kerana tanah tersebut bukanlah tanah kategori pertanian sebaliknya dokumen hak milik hanya menyebut kategori tanah sebagai "Tiada" dengan syarat nyata sebagai "Kampung". Tiada sebarang catatan di dalam hak miliknya yang melarang pembinaan apa-apa bangunan di atas tanah tersebut. Justeru kewujudan rumah dua tingkat itu, tidak melanggari mana-mana syarat tanah tersebut. Beliau bergantung kepada keputusan Majlis Privy di dalam kes *Garden City Development Bhd v. Collector of Land Revenue, Federal Territory* [1982] CLJ 346; [1982] CLJ (Rep) 20; [1982] 2 MLJ 98 dan keputusan mahkamah ini di dalam kes *Tan Wei Mia & Ors v. Pentadbir Tanah Daerah Gombak & Anor* [2016] 7 CLJ 722; [2016] 5 MLJ 43.

[7] Lagipun, pihak perayu seterusnya menghujahkan kewujudan rumah dua tingkat itu adalah sah kerana rumah dua tingkat itu telah pun mempunyai permit sementara yang dikeluarkan oleh Majlis Bandaran Kuala Terengganu (MBKT) semenjak 2 Oktober 2011 sehingga 31 Disember 2014, yang bermakna permit itu masih berkuat kuasa ketika pengambilan tanah ke atas tanah tersebut diwartakan pada 20 November 2014.

[8] Peguam perayu yang terpelajar juga berhujah bahawa Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu telah khilaf apabila tidak mengambil kira bahawa terdapatnya tiga kes pengambilan tanah yang lain yang diwartakan pada hari dan di dalam *Warta* Kerajaan yang sama dengan tanah tersebut, yang telah diberikan pampasan bagi bangunan yang terdiri di atas tanah itu walaupun syarat nyata yang tertulis di dalam hak milik tanah-tanah itu ialah "hendaklah didirikan bangunan kediaman sahaja". Bangunan-bangunan yang terdapat di atas ketiga-tiga tanah itu masing-masingnya ialah kedai makan, kandang lembu dan bengkel ekzos dan servis kereta. Beliau bergantung kepada keputusan Mahkamah Tinggi di dalam kes *Zawasima Sdn Bhd v. Superintendent of Lands & Surveys Kuching Division* [2006] 7 MLJ 488 bagi menyokong hujahnya ini.

[9] Di pihak responden pula, YB Penasihat Undang-Undang Negeri (YB PUUN) telah berhujah bahawa berdasarkan memorandum rayuan perayu, merit rayuan hanyalah berkisarkan award pampasan tanah tersebut dan rumah dua tingkat itu. Oleh itu, berdasarkan ss. 40D dan 49 Akta 486 serta keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *United Malacca Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah & Other Applications* [2002] 4 CLJ 177; [2003] 1 MLJ 465; kes *Calamas*, *supra* dan kes *Syed Hussain*, *supra*; serta keputusan mahkamah ini di dalam kes *Polywell Development Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru, Johor* [2014] 5 CLJ 129; [2014] 4 MLJ 142 dan kes *Koriah*, *supra*, keputusan Hakim Mahkamah Tinggi itu berkenaan pampasan adalah muktamad dan tidak boleh dirayu lagi. Justeru, beliau menggesa mahkamah ini menolak rayuan perayu atas alasan itu sahaja.

[10] Namun YB PUUN yang terpelajar itu seterusnya telah memberikan hujahan alternatifnya seandainya mahkamah ini tidak bersamanya di dalam isu pampasan di atas. Hujahan alternatif itu adalah bagi menjawab hujahan yang dibuat bagi pihak perayu.

[11] Pertamanya YB PUUN berhujah memandangkan tanah tersebut telah asalnya diberi milik pada tahun 1958, sebelum berkuat kuasanya Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965), maka s. 115 yang dibaca bersama-sama s. 5 dan s. 53(2) Akta 56/1965 adalah terpakai. Justeru, tanah tersebut hendaklah tertakluk kepada syarat tersirat yang penggunaannya ialah untuk pertanian sahaja. Oleh yang demikian, rumah dua tingkat itu yang digunakan sebagai rumah kedai telah melanggari syarat mutlak yang ditetapkan di bawah s. 53(2) dan s. 115 Akta 56/1965.

[12] Beliau bergantung kepada keputusan Mahkamah Tinggi di dalam kes *Chim Ken Yu v. Pentadbir Tanah Daerah Alor Gajah, Melaka* [2012] 1 LNS 41; [2012] MLJU 17 yang telah mengawardkan pampasan hanya bagi bangunan kediaman tetapi menolak pampasan bagi kandang babi, peralatan mesin dan lain-lain atas alasan telah melanggari kegunaan tanah yang berstatus pertanian. Beliau juga memetik dan mengguna pakai perenggan 1(3A) Jadual Pertama Akta 486.

[13] YB PUUN yang terpelajar itu seterusnya berhujah bahawa kelulusan permit oleh MBKT itu tidak terjurus kepada kebenaran perancangan dan malahan tiada kaitan dengan penukaran syarat tanah di bawah s. 124 Akta 56/1965. Memandangkan tiada permohonan daripada perayu untuk menukar syarat tanah di bawah s. 124 Akta 56/1965, maka permit sementara itu adalah bertentangan dengan syarat penggunaan tanah. Justeru s. 108 Akta 56/1965 yang memperuntukkan bahawa apabila terdapat konflik di antara "local bylaws" dengan syarat-syarat di bawah Akta 56/1965, maka syarat di bawah Akta 56/1965 adalah terpakai.

[14] YB PUUN juga berhujah bahawa kes *Garden City*, *supra* dan kes *Tan Wei Mia*, *supra*, yang dirujuk oleh perayu adalah dibezakan kerana di dalam kedua-dua kes itu melibatkan s. 53(3) Akta 56/1965 yang mana kes *Garden City*, *supra*, melibatkan tanah bandar di bawah hak milik Pendaftar dan kes *Tan Wei Mia*, *supra*, tidak mempunyai syarat wajib. Beliau juga menghujahkan bahawa kes *Zawasima*, *supra*, yang dirujuk oleh perayu itu adalah juga tidak terpakai kerana ia melibatkan tanah berkategori bangunan dengan syarat nyata "bangunan kediaman".

Keputusan Mahkamah

[15] Kami telah meneliti hujahan-hujahan yang dikemukakan oleh pihak-pihak. Kami berpendapat gesaan YB PUUN yang terpelajar supaya mahkamah ini menolak rayuan perayu atas dasar bahawa merit rayuan perayu hanyalah berkisarkan award pampasan, adalah suatu isu yang hendaklah diselesaikan dahulu.

[16] YB PUUN yang terpelajar itu telah memetik lima kes-kes duluan yang mana tiga darinya telah turut disandarkan oleh YA Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana di dalam alasan penghakimannya, seperti yang diterangkan di atas. Kami telah meneliti kes-kes itu.

[17] Kami dapati di dalam kes *United Malacca Bhd*, *supra*, isu sebenarnya di hadapan Mahkamah Persekutuan ialah di manakah forum yang sesuai untuk rayuan-rayuan pengambilan tanah dibuat sebelum pindaan ketika itu kepada Akta 486 berkuat kuasa dan sama ada Mahkamah Rayuan mempunyai bidang kuasa memindahkan rayuan-rayuan sedemikian ke Mahkamah Persekutuan. Sama ada award pampasan boleh dirayu tidak menjadi isu pokok kes ini. Di dalam kes *Calamas*, *supra*, pula, dua isu yang ditimbulkan oleh perayu di Mahkamah Rayuan ialah tentang kuantum pampasan yang diawardkan di Mahkamah Tinggi dikatakan tidak mencukupi serta kegagalan hakim bicara untuk mengawardkan kos. Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan atas alasan antaranya bahawa ss. 40D(3) dan 49(1) Akta 486 sangat jelas menghalang rayuan terhadap jumlah pampasan yang dikeluarkan oleh hakim bicara.

[18] Kes *Syed Hussain*, *supra*, pula, melibatkan tiga lot tanah yang pada asalnya di bawah satu hak milik dan satu lot; tetapi telah dibahagikan kepada tiga lot berasingan ketika pengambilan tanah dijalankan. Pentadbir Tanah menilai tanah itu secara tiga lot berasingan dengan nilai RM2.40 sekaki

persegi, RM0.62 sekaki persegi dan RM3.20 sekaki persegi masing-masingnya. Perayu yang tidak berpuas hati kerana berpendapat bahawa tanah itu hendaklah dinilai sebagai satu unit keseluruhan dengan nilai RM3.20 sekaki persegi telah merayu kepada Mahkamah Tinggi. Mahkamah Tinggi walaupun bersetuju supaya tanah itu dinilai sebagai satu unit keseluruhan tetapi menetapkan nilainya sebagai RM1.60 sekaki persegi seperti pandangan yang diberi oleh kedua-dua penilai (assessors). Perayu tidak berpuas hati lalu merayu ke Mahkamah Rayuan yang menolak rayuannya dan seterusnya merayu pula ke Mahkamah Persekutuan. Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa rayuan ke Mahkamah Rayuan itu sebenarnya adalah terhadap jumlah award yang diberikan oleh Mahkamah Tinggi dan oleh sebab itu dihalang oleh ss. 40D dan 49 Akta 486.

[19] Kes *Polywell Development*, *supra*, pula melibatkan pengambilan tanah untuk pembinaan lebuh raya. Perayu telah merayu kerana tidak berpuas hati dengan jumlah pampasan yang diawardkan dan Mahkamah Rayuan memutuskan berdasarkan s. 40D(3) dan s. 49(1) Akta 486, rayuan itu patut ditolak.

[20] Di dalam kes *Koriah*, *supra*, perayu tidak berpuas hati dengan nilai pampasan ke atas tanahnya apabila Mahkamah Tinggi mengambil kira bahawa tanahnya sebahagian mengandungi rentis dan sebahagian lagi tiada rentis; dan mengawardkan nilai yang lebih rendah ke atas bahagian tanahnya yang mempunyai rentis yang didirikan oleh Tenaga Nasional Berhad berbanding dengan bahagian tanahnya yang tiada rentis. Perayu menghujahkan bahawa jumlah pampasan keseluruhan tanah hendaklah tidak mengambil kira kehadiran rentis itu. Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan ini kerana berpendapat antara lainnya, bahawa tiada keraguan yang isu sebenarnya rayuan ini berdasarkan hujahan yang dikemukakan oleh peguam perayu, ialah berkaitan kuantum pampasan.

[21] Jelaslah, kecuali kes *United Malacca Bhd*, *supra*, kes-kes lain yang disandarkan oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana dan YB PUUN yang terpelajar, isunya adalah berkaitan dengan kecukupan pampasan.

[22] Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Semenyih Jaya*, *supra*, telah antara lainnya memutuskan bahawa pemansuhan hak rayuan berkenaan dengan pemberian pampasan di bawah proviso kepada s. 49(1) Akta 486 perlu ditafsirkan dengan sempit dan tegas untuk memberikan makna kepada perlindungan Perlembagaan yang diberikan kepada hak seseorang kepada hartanya. Proviso kepada s. 49(1) ini, mengikut Mahkamah Persekutuan lagi, bukanlah halangan yang menyeluruh bagi semua rayuan ke Mahkamah Rayuan dari Mahkamah Tinggi mengenai semua persoalan berkaitan dengan pampasan. Halangan untuk merayu adalah terhad kepada isu fakta berdasarkan kuantum pampasan. Pihak yang terkilan tetap mempunyai hak untuk merayu terhadap keputusan Mahkamah Tinggi atas persoalan undang-undang.

[23] Justeru, mengguna pakai keputusan di atas, persoalannya ialah adakah rayuan di hadapan kami ini terhad kepada isu fakta berdasarkan kuantum pampasan? Berdasarkan kepada hujahan-hujahan pihak-pihak di hadapan kami, kami sepakat menyatakan tidak. Kes ini pada pandangan kami bukanlah suatu kes yang mana Mahkamah Tinggi telah mengawardkan pampasan tetapi perayu di sini tidak berpuas hati dengan kuantumnya. Pada hemat kami, perayu di sini merayu bukan semata-mata kerana ketidakcukupan pampasan yang diawardkan tetapi terhadap award yang tidak diberikan kepada rumah dua tingkat itu kerana Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana berpendapat bahawa rumah dua tingkat itu melanggari kategori kegunaan dan syarat nyata tanah tersebut serta memandangkan tanah tersebut telah dinilai sebagai tanah berpotensi pembangunan, maka nilaiannya tidak boleh mengambil kira nilaian bangunan.

[24] Oleh yang demikian, kami berpendapat, alasan penolakan pemberian pampasan terhadap rumah dua tingkat itu ternyata melibatkan perkara undang-undang yang perlu dihalusi dan bukan semata-mata perkara fakta. Mahkamah ini perlu meneliti kes-kes yang berkaitan dengan kategori tanah dan prinsip pemberian pampasan untuk memastikan tiada kekhilafan di pihak Hakim Mahkamah Tinggi di dalam keputusannya.

[25] Tidaklah boleh dinafikan bahawa tanah tersebut telah mula diberi milik pada 28 Januari 1958. Kategori tanah itu seperti yang tertera pada dokumen hak miliknya ialah "Tiada" dengan syarat nyata "Kampung". "Tidak dibenarkan bertanam atau dibiarkan tumbuh sebarang jenis daripada pohon-pohon getah para". Tanah ini ialah tanah "Mukim" dan oleh itu berdasarkan s. 5 Akta 56/1965 ia terjatuh di bawah hak milik Pejabat Tanah. Lihat: s. 5 Akta 56/1965, definisi "land office title".

[26] Memandangkan tanah tersebut mula diberi milik pada tahun 1958, sebelum berkuat kuasanya Akta 56/1965, kami bersetuju dengan hujahan YB PUUN yang terpelajar itu bahawa s. 53(1) dan (2) Akta 56/1965 terpakai. Seksyen itu menetapkan:

> Conditions affecting use of lands alienated before commencement until category of land use imposed
>
> 53. (1) This section applies to all land alienated before the commencement of this Act other than land which, immediately before that commencement, is subject to an express condition requiring its use for a particular purpose.
>
> (2) All land to which this section applies which is at the commencement of this Act:
>
> (a) country land; or
>
> (b) town or village land held under Land Office title,
>
> shall become subject at that commencement to an implied condition that it shall be used for agricultural purpose only:

Provided that this condition:

(i) shall not prevent:

(a) the use of any part of the land for any purpose for which it could (under section 115) be lawfully used if it were subject instead to the category "agriculture"; or

(b) the continued use of any part thereof for any industrial purpose for which it was lawfully used immediately before the commencement of this Act; and

(ii) shall not apply to any part of the land which is occupied by or in conjunction with:

(a) any building lawfully erected before that commencement; or

(b) any building erected after that commencement, the erection of which would (under section 115) be lawful if the land were subject instead to the category "agriculture".

[27] Seksyen 53(2) itu menunjukkan bahawa apabila berkuat kuasanya Akta 56/1965, tanah tersebut tertakluk kepada syarat tersirat bahawa ia hendaklah digunakan untuk tujuan pertanian sahaja.

[28] YB PUUN telah berhujah bahawa memandangkan tanah tersebut hendaklah digunakan untuk tujuan pertanian, maka s. 115 Akta 56/1965 adalah terpakai. Seksyen 115 itu antara lainnya menyatakan:

(1) Where any alienated land is subject by virtue of any provision of this Act to the category "agriculture", the following implied conditions shall, subject to subsection (3) apply thereto:

(a) that no building shall be erected on the land other than a building or buildings to be used for one or more of the purposes specified or referred to in subsection (4);

(b) that a *bona fide* commencement of cultivation of the land shall be made within twelve months of the relevant date;

(c) that the whole area of the land, other than any part thereof:

(i) occupied by or in conjunction with a building (wherever erected) used for one or more of the purposes specified or referred to in subsection (4); or

(ii) used for any of the purposes mentioned in paragraph (e) of that subsection, or any other purpose which the State Authority may specifically authorise,

shall be brought fully under cultivation within three years of the relevant date;

(d) that the area referred to in paragraph (c) shall be maintained and cultivated according to the rules of good husbandry; and

(e) that the said area shall be continuously cultivated.

[29] Berdasarkan peruntukan di atas, YB PUUN yang terpelajar itu berhujah bahawa rumah dua tingkat yang digunakan sebagai rumah kedai itu adalah tidak selaras dan bertentangan dengan peruntukan ss. 53(2) dan 115 Akta 56/1965. Justeru mengikut perenggan 1(3A) Jadual Pertama Akta 486, pampasan tidak dibenarkan. Perenggan 1(3A) itu berbunyi seperti yang berikut:

> (3A) The value of any building on any land to be acquired shall be disregarded if that building is not permitted by virtue of:
>
> (a) the category of land use; or
>
> (b) an express or implied condition or restriction,
>
> to which the land is subject or deemed to be subject under the State land law.

[30] Dengan hormatnya, kami tidak bersetuju dengan hujahan YB PUUN yang terpelajar itu. Ia adalah suatu hujahan yang terlalu mudah apabila terus mengguna pakai s. 115 tanpa meneliti s. 53(2) itu terlebih dahulu. Walaupun s. 53(2) itu menyatakan bahawa tanah tersebut tertakluk kepada syarat tersirat bahawa ia hendaklah digunakan untuk tujuan pertanian sahaja, tetapi s. 53(2) itu juga mempunyai provisonya sendiri yang menyatakan bahawa syarat tersirat itu hendaklah tidak terpakai kepada mana-mana bahagian tanah yang bersamanya terdapat bangunan yang didirikan secara sah sebelum berkuat kuasanya Akta 56/1965 itu (any part of the land which is in conjunction with any building lawfully erected before that commencement).

[31] Perlulah ditekankan lagi bahawa sebelum berkuat kuasanya Akta 56/1965, tiada halangan di dalam hak milik tanah tersebut untuk suatu bangunan seperti rumah dua tingkat itu didirikan. Satu-satunya larangan yang disebut di dalam hak milik tanah tersebut ialah "tidak dibenarkan bertanam atau dibiarkan tumbuh sebarang jenis daripada pokok-pokok getah para". Jadi kewujudan rumah dua tingkat itu pada pandangan kami bukanlah tidak sah kerana ia tidak melanggari mana-mana syarat nyata pun ketika itu yang sememangnya tiada.

[32] Dalam hal ini, kami berpendapat kes *Garden City*, *supra*, walaupun ia berkenaan s. 53(3), "reasoning" tentang proviso di dalamnya seperti yang diterangkan oleh Majlis Privy boleh diguna pakai. Ini kerana s. 53(3) juga memperuntukkan keadaan yang mana tiada kategori tanah bagi tanah hak milik Pendaftar sebelum berkuat kuasanya Akta 56/1965. Apabila berkuat kuasanya Akta 56/1965, tanah-tanah sedemikian menjadi tertakluk kepada syarat tersirat bahawa ia hendaklah tidak digunakan bagi tujuan pertanian mahupun perindustrian. Namun terdapat proviso kepada s. 53(3) itu bahawa syarat itu tidaklah menghalang penggunaan berterusan mana-mana bahagian tanah itu yang telah digunakan secara sah bagi tujuan pertanian atau perindustrian sebelum berkuat kuasanya Akta 56/1965. Majlis Privy di

dalam kes *Garden City*, *supra*, itu telah menyatakan bahawa tujuan proviso itu adalah jelas; "It is to preserve the lawfulness of use for agriculture or industrial purposes which was established before the Code came into force".

[33] Sama seperti di dalam kes di hadapan kami ini, kami berpendapat, proviso yang terdapat di dalam s. 52(2) itu juga antara lainnya bertujuan untuk memelihara kesahan bangunan yang telah didirikan di atas tanah seperti tanah tersebut, sebelum Akta 56/1965 berkuat kuasa. Mentafsirkan sebaliknya akan membawa ketidakadilan kepada pihak-pihak yang tentunya bukan diniatkan sedemikian oleh penggubal undang-undang. Justeru, kami bersetuju dengan pihak perayu bahawa Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu telah terkhilaf apabila tidak memberikan pampasan ke atas rumah dua tingkat itu kerana tiada pelanggaran apa-apa syarat nyata yang telah berlaku. Di dalam alasan penghakimannya, Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu memang tidak langsung menyentuh perenggan 2(e) Jadual Pertama Akta 486 yang jelas antara lain memperuntukkan:

> 2. In determining the amount of compensation to be awarded for any scheduled land acquired under this Act there shall be taken into consideration the following matters and no others:
>
> (a) ...
>
> (b) ...
>
> (c) ...
>
> (d) ...
>
> (e) if, in consequence of the acquisition, he is or will be compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change.

[34] Kami berpendapat memandangkan akibat daripada pengambilan tanah tersebut perayu terpaksa memindahkan perniagaannya, beliau hendaklah dipampas atas kehilangan rumah dua tingkat itu. Kami juga berpendapat peruntukan perenggan 2(e) itu, mematikan dapatan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu apabila Yang Arif memutuskan bahawa nilaian tanah tersebut tidak boleh mengambil kira nilaian bangunan kerana tanah tersebut telah dinilai sebagai berpotensi pembangunan dengan nilaian tertinggi dan terbaik. Peruntukan perenggan 2(e) itu adalah jelas dan nyata sedangkan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu tidak memberikan sebarang dalil bagi menyokong dapatannya. Kegagalan Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana itu mengawardkan pampasan untuk rumah dua tingkat itu menjadikan pampasan yang diberi tidak mencukupi, yang mana ini secara terang-terangnya melanggar per. 13 Perlembagaan Persekutuan.

[35] Pada pandangan kami, alasan yang diberikan di atas sudah cukup untuk mahkamah ini membenarkan rayuan ini tanpa perlu mengulas isu-isu yang lain yang dibangkitkan oleh pihak-pihak.

Kesimpulan

[36] Kami memutuskan untuk membenarkan rayuan ini dan mengetepikan keputusan Hakim Mahkamah Tinggi yang bertarikh 21 Jun 2017 itu. Kes diremit ke Mahkamah Tinggi Kuala Terengganu untuk menentukan pampasan rumah dua tingkat yang berada di atas tanah tersebut. Mahkamah juga mengawardkan kos RM10,000 kepada perayu tertakluk kepada pembayaran fi alokatur.